

Rechtshandbuch **Wohngemeinschaften**

Staake / von Bressendorf

2019
ISBN 978-3-406-72351-3
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgerechnet werden, beispielsweise die Heizkosten und die sonstigen Betriebskosten.⁶²

F. Die Abrechnung im Einzelnen

Sofern die Parteien eine Nettomiete zuzüglich einer Vorauszahlung vereinbart haben, muss **53** der Vermieter nach **Ablauf des Abrechnungszeitraums** über die Betriebskosten abrechnen. Hierzu gehört die Aufstellung über Einnahmen, Ausgaben und deren Verteilung auf die Wohneinheiten.

54 § 556 Abs. 3 S. 1 BGB gewährt dem Mieter einen Rechtsanspruch auf Abrechnung. Dieser Anspruch entsteht nach Ablauf der Frist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB, der sogenannten **Abrechnungsreife**. Kommt der Vermieter seiner Pflicht nicht nach, kann der Mieter auf Erfüllung klagen. Das Klagebegehren ist dann auf die Erteilung der Abrechnung gerichtet. Im fortbestehenden Mietverhältnis hat der Mieter zudem die Möglichkeit zur Geltendmachung eines **Zurückbehaltungsrechts** hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen (nicht bezüglich des Mietentgeltes).⁶³ Im laufenden Mietvertrag kann sich der Mieter durch den Einbehalt der weiter geschuldeten Abschlagszahlungen absichern beziehungsweise auf den Vermieter Druck ausüben, damit er die geschuldete Abrechnung vornimmt.⁶⁴

55 Bei der Abrechnung über Betriebskosten hat der Vermieter den **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit** zu beachten. Seinen Niederschlag findet dieser Grundsatz in §§ 556 Abs. 3 S. 1 Hs. 2, 242 BGB. Aus dem Katalog des § 2 BetrKV ergibt sich nämlich nur die Art der anzusetzenden Betriebskosten. Für deren jeweilige Höhe im Einzelfall gilt, dass der Vermieter ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis⁶⁵ berücksichtigen muss. Daraus ergibt sich die Verpflichtung gegenüber dem Mieter, nur **wirtschaftlich sinnvolle Kostenteile** abzurechnen; diese sind der Höhe nach so weit wie möglich und zumutbar zu begrenzen.⁶⁶ Dem Vermieter steht es jedoch frei, ob er Leistungen selbst erbringt oder sie an Dritte vergibt.⁶⁷

I. Rechtliche Einordnung

Die Rechtsnatur der Betriebskostenabrechnung wird nicht einheitlich beurteilt. Nach **56** zutreffender Ansicht stellt sie eine bloße **Wissenserklärung** dar. Für sie gilt deshalb § 259 BGB, obwohl der Wortlaut der Norm sich auf eine Fremdgeldverwaltung bezieht, die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten dem Vermieter jedoch originär zustehen.⁶⁸

57 Die Gegenansicht sieht hierin eine **geschäftsähnliche Handlung**.⁶⁹ Begründet wird diese Annahme im Wesentlichen mit § 556 Abs. 3 S. 6 BGB, wonach sich unter bestimmten Voraussetzungen auch Rechtsfolgen an die Abrechnung anschließen. Diese Auffassung übersieht jedoch, dass sich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien unmittelbar aus dem Mietvertrag ergeben. Auf eben diesen Vertragsinhalt wirkt § 556 Abs. 3 S. 6 BGB lediglich ein. Eine eigenständige Anspruchsgrundlage ist damit aber nicht gemeint.

⁶² BGH NJW 2010, 322; BGH NJW 2008, 2328.

⁶³ BGH NZM 2006, 533; BGHZ 91, 671 = NJW 1984, 2466; BGHZ 113, 196 = NJW 1991, 836.

⁶⁴ Vgl. BGH NZM 2005, 373.

⁶⁵ BGH NJW 2011, 3028.

⁶⁶ Schur in jurisPK-BGB § 556 Rn. 79.

⁶⁷ AG Lübeck NZM 2008, 929.

⁶⁸ Langenberg in Schmidt-Futterer MietR BGB § 556 Rn. 327.

⁶⁹ Dickersbach WuM 2008, 439 (440).

II. Form der Abrechnung

- 58 Über die Form der Abrechnung enthält das Gesetz keine konkrete Aussage. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB verlangt lediglich die Mitteilung an den Mieter. Rein begrifflich könnte diese auch in mündlicher Form⁷⁰ oder durch Einsichtnahme beim Vermieter ergehen. Mit Blick auf die Komplexität von Betriebskostenabrechnungen im Allgemeinen und die Möglichkeit des Mieters, gegen die Abrechnung Einwendungen zu erheben (§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB → Rn. 97 ff.), muss die Abrechnung dem Mieter jedenfalls in irgendeiner **dauerhaft verkörperten Form** zur Verfügung gestellt werden, sei es schriftlich⁷¹ oder auch per E-Mail und Fax⁷². Schließlich soll der Mieter durch sie in die Lage versetzt werden, sich über die auf ihn entfallenen Kosten Kenntnis zu verschaffen. Die Parteien sind nicht gehindert, im Mietvertrag strengere Formerfordernisse zu vereinbaren.
- 59 Hinsichtlich der **weiteren Formerfordernisse** ist zu beachten, dass aus der Abrechnung der Abrechnungszeitraum, der Zeitpunkt ihrer Erstellung sowie die Bezeichnung des Mietobjekts⁷³ ersichtlich sein müssen.
- 60 Für Mitglieder von Wohngemeinschaften stellt sich die Frage, wem gegenüber die Abrechnung vorzunehmen ist (diese Frage ist zu trennen vom Zugang der Abrechnung, → Rn. 85). Es sind grundsätzlich **sämtliche Mieter der Abrechnungseinheit** in der Abrechnung anzugeben. Wird die Abrechnung nicht an alle Mieter erteilt, so ist sie nur gegenüber den in ihr benannten wirksam.⁷⁴ Die Annahme einer Gesamtunwirksamkeit ist hingegen abzulehnen.⁷⁵ Übertragen auf die im Rahmen dieser Darstellung gebildeten WG-Typen ergibt sich folgendes Bild: Im Rahmen von WG-Typ B bestehen keine Abweichungen zum Normalfall „Einzelmietner-Mietvertrag“, es handelt sich insofern lediglich um eine Mehrung von selbständigen Einzelverträgen. Vergleichbares gilt für WG-Typ C, wo sämtliche Mitglieder der Wohngemeinschaft im Rahmen eines einzelnen Mietvertrages gebunden sind. Für WG-Typ A bedeutet der im Vergleich zum Hauptmietvertrag nachgeschaltete Untermietvertrag ebenfalls keine Besonderheit; für den Vermieter des Hauptvertrages stellt sich sein (Haupt-)mieter als korrekter Abrechnungsempfänger dar. Das Untermietverhältnis bleibt aus Sicht des Vermieters des Hauptvertrages unberücksichtigt, wobei Abreden zwischen Hauptvermieter und Hauptmieter, wonach der Hauptvermieter die Abrechnung sogleich und ohne Umwege über der Hauptmieter an den Untermieter vornehmen kann, im Wege der Privatautonomie möglich sind. Auch WG-Typ F gibt in dieser Hinsicht keine Schwierigkeiten auf. Dass der Vermieter gleichzeitig Mitbewohner ist, entbindet ihn nicht von der Abrechnung seiner und der Betriebskosten der übrigen Mitglieder. Bei WG-Typ E ist die Abrechnung allein gegenüber dem Mieter-Mitbewohner vorzunehmen. Nicht mietvertraglich erfasste Mitbewohner haben im Verhältnis zum Vermieter keinen Anspruch auf Abrechnung. Im Rahmen von WG-Typ D ist der Vermieter gegenüber der Außen-GbR zur Abrechnung verpflichtet.
- 61 Wird die Abrechnung von einem Vertreter (üblicherweise Hausverwaltung) erstellt, muss sich aus der Abrechnung oder zumindest aus einem gesonderten Hinweis die **Bevollmächtigung** ergeben. Andernfalls besteht für den Vermieter die Gefahr, dass der Mieter die Abrechnung nach § 174 BGB zurückweist.

⁷⁰ Lützenkirchen DWW 2002, 200.

⁷¹ Schur in jurisPK-BGB § 556 Rn. 109.

⁷² Langenberg in Schmidt-Futterer MietR BGB § 556 Rn. 330; Arzt in Staudinger BGB § 556 Rn. 103; v. Brunn/Emmerich in Bub/Treier BeckHdB MietR III Rn. 207; Harsch in Schmid MietNK – HdB Rn. 3209; Scheffler WuM 2007, 229 (230).

⁷³ Wiederhold in BeckOK BGB, Ed. 1.11.2018, § 556 Rn. 85.

⁷⁴ BGH NJW 2010, 1965; LG Frankfurt a. M. NZM 2009, 481; Wiederhold in BeckOK BGB, Ed. 1.11.2018, § 556 Rn. 85; Langenberg in Schmidt-Futterer MietR BGB § 556 Rn. 422; Langenberg WuM 2003, 670 (671).

⁷⁵ so aber LG Berlin BeckRS 2011, 09155.

Hinweis:

Im Falle eines Vertreterhandelns empfiehlt es sich für den Vermieter, dem Abrechnungsschreiben eine Originalvollmacht beizufügen.

62

Rückständige Vorauszahlungen kann der Vermieter vom Mieter dann nicht mehr verlangen, wenn die **Abrechnungsreife** eingetreten ist oder die Abrechnung bereits erstellt und dem Mieter übersandt wurde.

63

III. Inhaltliche Anforderungen

Im Hinblick auf den Inhalt der Abrechnung ist die **formelle Richtigkeit** von der **inhaltlichen Richtigkeit** streng zu trennen. Diese Abgrenzung lässt sich nicht immer zweifelfrei vollziehen.⁷⁶ Als Faustregel kann gelten: Soweit Verständnisschwierigkeiten auftreten, wird die formelle Richtigkeit betroffen sein; soweit im Wege einer Plausibilitätsprüfung Unrichtigkeiten zu Tage treten, ist die inhaltliche Seite betroffen.⁷⁷ Zu den formellen Fehlern ist es zu zählen, wenn die Art der Kostenteilung zwischen Vor- und Nachmieter bei einem **Mieterwechsel** nicht nachvollziehbar ist oder in der Abrechnung zu Gunsten des Mieters Vorauszahlungen berücksichtigt sind, die der Mieter in Wirklichkeit nicht bezahlt hat.⁷⁸

64

1. Formelle Richtigkeit

Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht.⁷⁹ Der Mieter muss in die Lage versetzt werden, die in Rede stehenden Betriebskostenpositionen zu erkennen und auf der Grundlage des mitgeteilten **Verteilerschlüssels** seinen Anteil an den Kosten rechnerisch nachzuprüfen. Folgende **Mindestangaben** sind hierzu erforderlich⁸⁰:

- eine Zusammenstellung der Gesamtausgaben,
- die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters sowie
- der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Wie der Vermieter diese Vorgaben praktisch umsetzt, bleibt ihm überlassen. Da er dem **Gebot der Verständlichkeit** Rechnung tragen muss, empfiehlt sich die Verwendung anschaulicher Darstellungsmethoden (Tabellen, Diagramme) und nachvollziehbarer Rechenschritte. Beim Verteilerschlüssel bedarf die Verwendung der allgemein bekannten Verteilerschlüssel wie Wohnfläche, Personenanzahl, Miteigentumsanteil oder Wohneinheit keiner näheren Erläuterung. Bei der Abrechnung nach Personen genügt die bloße Angabe der angesetzten Kopfteile;⁸¹ ebenso verhält es sich bei der Umlage nach sogenannten **Personenmonaten**. Hier muss die Anzahl der im Gebäude wohnenden Personen in ein Verhältnis zur Dauer ihres Aufenthalts im Abrechnungszeitraum gesetzt werden.

65

Als Maßstab der Verständlichkeit ist das durchschnittliche Verständnisvermögen eines juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters zugrunde zu legen. Bei Lichte betrachtet handelt es sich hierbei um eine im erheblichen Widerspruch zur mietrechtlichen Realität stehenden **Leerformel**. Würde man diese Vorgabe nämlich wörtlich nehmen, würde das zur formellen Unwirksamkeit der Mehrzahl aller Abrechnungen. Es liegt auf der

66

⁷⁶ Zu den Einzelheiten der Abgrenzung siehe die umfangreichen Nachweise bei *Langenberg* in Schmidt-Futterer MietR BGB § 556 Rn. 333.

⁷⁷ *Blank* in Blank/Börstinghaus MietR BGB § 556 Rn. 198.

⁷⁸ LG Bonn BeckRS 2007, 09863; *Blank* NZM 2008, 745 (748).

⁷⁹ BGH NJW 2010, 2053; NJW 1982, 573.

⁸⁰ hM: BGH NJW 2010, 2053; NJW 2009, 283; NJW 1982, 573.

⁸¹ → Rn. 80.

Hand, dass schon einfach gelagerte Abrechnungen ein hohes Maß an Komplexität aufweisen (können). Andererseits folgt dies ohne Zutun des Vermieters überwiegend aus der Natur der Sache heraus – Betriebskostenabrechnungen sind **abstrakte Zahlenwerke** für Abrechnungseinheiten mit teilweise hunderten von Wohnungen. Die Möglichkeiten des Vermieters zur übersichtlichen Darstellung sind deshalb von Beginn an limitiert. Ebenso muss der zeitliche und organisatorische Aufwand des Vermieters im Blick behalten werden.⁸²

- 68 Das so beschriebene Dilemma kann deshalb nicht vollständig aufgelöst werden.⁸³ Gerade der letztgenannte Umstand erfordert eine großzügige und im Ergebnis eher den Belangen des Vermieters dienende Betrachtungsweise.⁸⁴ Sind die abgerechneten Positionen unter den genannten Voraussetzungen in die Abrechnung eingestellt, betrifft die weitergehende Frage, ob sie dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder ob sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, allein die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung.⁸⁵ Bloße **Schreib- oder Rechenfehler** machen die Abrechnung nicht unwirksam, solange die Abrechnung nachvollziehbar bleibt.⁸⁶ Ist die Abrechnung zum Teil formell unwirksam, tritt Fälligkeit zumindest hinsichtlich des wirksamen Teils ein.⁸⁷

2. Inhaltliche Richtigkeit – insbesondere die Wahl des Umlageschlüssels

- 69 Die Gründung von Wohngemeinschaften erfolgt in den meisten Fällen weniger aus emotionalen denn aus rationalen Erwägungen heraus. Gerade **studentische Wohngemeinschaften** streben nach einem kostengünstigen Wohnmodell für sämtliche Mitglieder. Insoweit sind die Bewohner eine Zweckgemeinschaft. Dieses Ziel wird jedoch nur dann erreicht, wenn nicht nur die Zahlung auf die Miete und auf die Betriebskosten einer für die Beteiligten paritätischen Aufteilung folgt, sondern diese Zahlungen am Ende auch ebenso „gerecht“ berücksichtigt werden.
- 70 Hiermit ist die Wahl des Umlage- bzw. Verteilerschlüssels der Betriebskosten gemeint. Das Problem der Abrechnung stellt sich vorrangig bei der Mietstruktur „Vorauszahlungen auf die Betriebskosten mit anschließender Abrechnung“ (→ Rn. 37 ff.). Bei der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale (→ Rn. 44 f.) sowie einer Inklusivmiete (→ Rn. 47 f.) bedarf es zwar keiner nach außen gerichteten Abrechnung. Jedoch erlangt eine zumindest den **internen Zwecken des Vermieters** dienende Abrechnung im Hinblick auf §§ 558, 560 BGB Bedeutung.
- 71 § 556a regelt die Kostenverteilung innerhalb des Objekts. Die Verteilung bezieht sich auf das Verhältnis Vermieter-Mieter sowie auf die Mieter untereinander. Für die Mieter untereinander bedarf es des Bestimmens eines besonderen Verhältnisses, nach welchen diese Kosten verteilt werden. Das Verhältnis Vermieter-Mieter ist von der Frage geprägt, welche Kosten der **Umlage** zugänglich sind, wohingegen das Verhältnis der Mieter untereinander die Frage der Aufteilung der berücksichtigungsfähigen Kosten meint.
- 72 Nach der gesetzlichen Grundregel ist die Umlage der Betriebskosten anhand der **Wohnfläche** vorzunehmen, § 556a Abs. 1 S. 1 BGB. Diese Regel ist jedoch in zweifacher Hinsicht subsidiär: Vorrangig zu beachten sind Vereinbarungen zwischen den Parteien sowie anderweitige Vorschriften, die eine verbrauchsorientierte Umlage zwingend anordnen.

⁸² Siehe zu diesem Grundsatz der Zumutbarkeit *Krieger* in MüKoBGB § 259 Rn. 28.

⁸³ BGH NJW 2010, 2053; NJW 1982, 573.

⁸⁴ Für einen großzügigen Maßstab zugunsten des Vermieters wohl auch *Langenberg* in Schmidt-Futterer MietR BGB § 556 Rn. 333.

⁸⁵ BGH NJW 2011, 368; NJW 2009, 283; NJW 2008, 2258.

⁸⁶ *Gramlich* MietR Erläuterung zu § 556 Rn. 38.

⁸⁷ BGH NJW 2007, 1059; OLG Düsseldorf BeckRS 2003, 30310888; *Harsch* in Schmid MietNK – HdB Rn. 3329; *Milger* NJW 2009, 625 (626).

a) Zwingende Vorschriften

Betriebskosten, die nach dem **Verbrauch** ermittelt werden (zB Wasser), müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden (§ 556a Abs. 1 S. 2 BGB). Eine von diesem Grundsatz abweichende Vorgehensweise ist dem Vermieter nicht gestattet und kann ebensowenig vertraglich vereinbart werden.⁸⁸ Deshalb ist auch die Umlage sämtlicher Betriebskosten nach der Kopfzahl unwirksam.⁸⁹

Zu den „anderweitigen Vorschriften“ des § 556a Abs. 1 S. 1 BGB gehört die Heizkostenverordnung.⁹⁰ Sowohl die **Heiz-** als auch die **Warmwasserkosten** müssen nach einem vorgegebenen Maßstab umgelegt werden. Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50% und höchstens 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch zu verteilen, § 7 HeizkostenV. Die übrigen Kosten sind nach der Wohnfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden. Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine vom Vermieter selbst bewohnt wird, gehen diese Vorschriften rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen vor (§ 2 HeizkostenV).⁹¹

Die Verbrauchserfassung erfolgt anhand von **Messgeräten**. Die Werte werden entweder in den Wohnräumen konventionell abgelesen oder per Funk übertragen. Ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten aus technischen Gründen wegen unterbliebener Ablesung nicht möglich, so eröffnet § 9a HeizkostenV ein **Schätzverfahren**. Sind keine Schätzgrundlagen vorhanden, so erfolgt die Umlage nach dem Verhältnis der Wohnfläche.⁹² Der so ermittelte Betrag ist gemäß § 12 HeizkostenV um 15 % zu kürzen.

b) Fläche

Der Flächenmaßstab bietet sich in der Praxis als **vorzugswürdiger Umlageschlüssel** an.⁹³ Zugleich ist er der gesetzliche Maßstab gemäß § 556a Abs. 1 S. 1 BGB.

Die im Mietvertrag **vereinbarte Wohnungsgröße**⁹⁴ ist der Betriebskostenabrechnung zugrunde zu legen.⁹⁵ Gestaltet sich der Mietvertrag nach WG-Typ B, so gilt für den jeweiligen Mieter die ausschließlich an ihn vermietete Wohnfläche zuzüglich der gemeinschaftlich genutzten Flächenteile als maßgebliche Größe. In den Fällen WG-Typ C und WG-Typ D treten die Mieter gegenüber dem Vermieter als Gesamtnutzer der Wohnung auf. Die Verteilung der Betriebskosten bleibt dem **Innenverhältnis der Mieter** vorbehalten. Eine Regelung im Rahmen eines Innenausgleichs bedarf es auch bei WG-Typ E und teilweise bei WG-Typ F. Im Fall von WG-Typ A liegt es am Verhältnis zwischen Hauptmieter und Untermieter, wie jene vom Vermieter auf den Hauptmieter umgelegten Kosten verteilt werden. Der Hauptmieter wird hierbei selten eine eigene Abrechnung vornehmen, sondern sich der ihm vom Vermieter erteilten Werte bedienen.

Die Abrechnung nach der Wohnfläche ist aus zweierlei Sicht von Vorteil: Indem auf die Bezugsgröße zwischen Person und Fläche abgestellt wird, bewirkt sie eine objektive Umlagegerechtigkeit. Andererseits stellt sich der **Abrechnungsaufwand** für den Vermieter als gering dar. Ihr kommt jedoch auch ein sich insbesondere bei Wohngemeinschaften äußernder Nachteil zu: Der individuelle Verbrauch jedes einzelnen Mitglieds der Wohngemeinschaft bleibt nämlich unberücksichtigt. Gerade dieser Umstand birgt **Konfliktpotential**, weil sich das Verbrauchsverhalten höchst unterschiedlich entwickeln kann. Dies äußert sich in alltäglichen Situationen: Ein Mieter nimmt besonders gerne ein Vollbad,

⁸⁸ Blank in Blank/Börstinghaus MietR BGB § 556a Rn. 10.

⁸⁹ Langenberg in Schmidt-Futterer MietR BGB § 556a Rn. 23 und 70; Blank in Blank/Börstinghaus MietR BGB § 556a Rn. 17.

⁹⁰ Zum zwingenden Charakter der Vorschrift siehe auch BGH NZM 2006, 652.

⁹¹ Blank in Blank/Börstinghaus MietR BGB § 556a Rn. 7.

⁹² BGH NJW 2008, 142.

⁹³ Zum Begriff der Wohnungsgröße siehe Blank in Blank/Börstinghaus MietR BGB § 556a Rn. 33 ff.

⁹⁴ OLG Düsseldorf NZM 2000, 762.

während der andere eine kurze Dusche bevorzugt. Darüber hinaus unterschieden sich in Wohngemeinschaften die Nutzungsdauern. Einige Mieter sind an Wochenenden auf Familienbesuch, andere wiederum zu Studienzwecken im Ausland. Wieder andere richten den Schwerpunkt ihres Arbeitsplatzes am heimischen Schreibtisch ein oder nutzen stattdessen die Universitätsbibliothek. Dieses Verhalten hat Einfluss auf Nutzung und Verbrauch. Die Möglichkeit zur rechtlichen Regelung stößt in solchen Fällen an tatsächliche Grenzen. Je nach Verhältnis der Mitglieder untereinander oder praktischem Verständnis sind deshalb genaue Absprachen vorzunehmen und einzuhalten.

c) Abrechnung nach Verbrauch

- 79 Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung durch die Mieter Rechnung trägt (§ 556a Abs. 1 S. 2 BGB).⁹⁵ Wird verbrauchsabhängig abgerechnet, obwohl der konkrete Verbrauch gemessen wird, so liegt hierin ein Verstoß gegen das Prinzip der Billigkeit des Umlagemaßstabs. Solche Vereinbarungen sind unwirksam, mit der weiteren Folge, dass an ihre Stelle die gesetzliche Regelung des § 556a Abs. 1 S. 2 BGB tritt.⁹⁶ Verbrauchsabhängig kann jedoch nur dann abgerechnet werden, wenn sich der Verbrauch tatsächlich konkret für jeden einzelnen Mieter messen lässt. Dies gilt zunächst für die **gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen** der Mietsache. So lässt sich nicht messen, welcher Mieter wie häufig das Hauslicht betätigt. Der Anfall von Hausmüll lässt sich zwar konkret messen, kann jedoch zu erheblichem Zeit- und Kostenaufwand führen und wird deshalb in der Praxis selten so vorgenommen. Diese Problematik setzt sich für den Bereich von Wohngemeinschaften fort. Hier finden sich Messeinrichtungen für Wasser und Heizung vor. Die Verbrauchserfasser können jedoch technisch bedingt nicht zwischen den einzelnen Bewohnern unterscheiden. Das Führen eines Tagebuchs über das individuelle Verbrauchsverhalten lässt sich kaum seriös bewerkstelligen und führt zwangsläufig zu Unstimmigkeiten zwischen den Mitgliedern der Wohngemeinschaft.

d) Personenanzahl

- 80 Die Umlage nach der Anzahl der Personen soll eine höhere Verteilungsgerechtigkeit durch eine Zuordnung der entstandenen verursachungs- und verbrauchsbedingten Kosten erreichen, obwohl diese nicht einzeln erfasst werden. Hier steht der Vermieter jedoch vor dem Problem, dass er ständig die **aktuelle Belegung** feststellen und in der Abrechnung berücksichtigen muss. Jeder Ein- und Auszug führt zu Änderungen in der Zahl der Mieter. Der Vermieter ist dabei auf die wahrheitsgemäßen Angaben aller Mieter angewiesen. Hinzu kommt die Notwendigkeit, bei **Leerstand** unter Ansetzung von fiktiven Personen abzurechnen. Insgesamt besteht bei dem Personenschlüssel ein erhebliches Streitpotential dahingehend, wie viele Personen tatsächlich vorhanden waren und ob, beziehungsweise ab welcher Dauer der Anwesenheit sie zu berücksichtigen sind.⁹⁷

IV. Abrechnung bei Wechsel der Vertragsparteien

1. Problembeschreibung

- 81 Eine ganz typische Begleiterscheinung bei Wohngemeinschaften mit studentisch geprägter Struktur ist der **häufige Wechsel im Mitgliederbestand**. Verlangt die Lebenssituation

⁹⁵ Schmid/Zehlein in MüKoBGB § 556a Rn. 34.

⁹⁶ Langenberg in Schmidt-Futterer MietR BGB § 556a Rn. 81.

⁹⁷ Schmid/Zehlein in MüKoBGB § 556a Rn. 36; Kossmann/Meyer-Abich Wohnraummiete – HdB, § 37 Rn. 29.

nach einem Wohnungswechsel, vollzieht sich dieser zumeist ohne Rücksicht auf einen noch laufenden Abrechnungszeitraum. Dann stellt sich die Frage, welchen Einfluss der Mieterwechsel auf die Betriebskostenabrechnung hat. Aber auch auf Seiten des Vermieters kann es aufgrund unterschiedlicher Umstände zu einer Rechtsnachfolge kommen (→ § 12).

2. Mieterwechsel

Findet innerhalb des Abrechnungszeitraums ein Mieterwechsel statt, so erfordern die **82** Interessen des Altmüters, Neumüters sowie der verbleibenden Bewohner eine möglichst genaue Aufteilung der Kosten. Dafür ist bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten eine **Zwischenablesung** erforderlich. Auf sie hat der Mieter einen Anspruch.⁹⁸ § 9b HeizkostenV gilt zwischen Vor- und Nachmieter derselben Nutzungseinheit und lässt die übrigen Mieter unberücksichtigt.⁹⁹ Für die Umlage der Heizungs- und Warmwasserkosten folgt dies aus § 9b Abs. 1 HeizkostenV. Vorrangig zu beachten sind aber vertragliche Vereinbarungen, § 9b Abs. 4 HeizkostenV.¹⁰⁰ Für die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung ist das Erfordernis der Zwischenablesung dem § 556a Abs. 1 S. 2 BGB zu entnehmen. Die im Zusammenhang mit der Zwischenablesung entstehenden Kosten trägt der Vermieter; eine anderslautende vertragliche Bestimmung ist aber möglich.¹⁰¹ Zu einer Zwischenabrechnung ist der Vermieter hingegen nicht verpflichtet. Der Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Abrechnung entsteht erst, wenn über den gesamten Zeitraum abgerechnet werden kann.¹⁰² Bei der regulären Abrechnung am Ende des Abrechnungszeitraums sind dann die für das betreffende Mietverhältnis entstandenen Betriebskosten **zeitanteilig** zwischen den jeweiligen Mietern aufzuteilen.¹⁰³

Unproblematisch lässt sich die Zwischenablesung beim Vorhandensein von Wärmemengen- oder Wasserzählern sowie elektronischen Heizkostenverteilern zeitanteilig vornehmen. Probleme bereitet eine Zwischenablesung bei Heizkostenverteilern nach der Verdunstungsmethode. Würde eine Zwischenablesung zu ungenauen Werten führen, ist über sogenannte Gradtagszahlen aufzuteilen. Bei der **Gradtagszahlenmethode** wird den einzelnen Monaten des Jahres ein auf langjähriger Beobachtung ermittelter Wärmeverbrauchsanteil zugeordnet.¹⁰⁴ Die Warmwasserkosten werden hingegen nach der Mietzeit aufgeteilt. Die **Warmwassertemperatur** ist nämlich von Außentemperaturen unbeeinflusst.¹⁰⁵ Unterbleibt eine Zwischenablesung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so sind die Wärmekosten ebenfalls nach der Gradtagszahlenmethode und alle übrigen Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Ist die unterlassene Abrechnung vom Vermieter zu vertreten, so gilt dasselbe, allerdings sind die Anteile der Nutzer jeweils um 15 % zu kürzen, § 12 Abs. 1 HeizkostenV.¹⁰⁶

3. Vermieterwechsel

Hinsichtlich eines Wechsels auf der Vermieterseite ist hingegen folgendermaßen zu differenzieren: Der frühere Vermieter muss über die zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs abgeschlossenen Abrechnungszeiträume abrechnen und bleibt zur Geltendmachung etwa-

⁹⁸ AG Offenbach BeckRS 2003, 31002713; *Wiederhold* in BeckOK BGB, Ed. 1.11.2018, § 556a Rn. 25.

⁹⁹ *Ormanschick* in Schmid MietNK – HdB Rn. 6224.

¹⁰⁰ *Lammel* HeizKV § 9b Rn. 45; *Ormanschick* in Schmid MietNK – HdB Rn. 6238 – die Vereinbarung ist zwischen Vermieter, Vormieter und Nachmieter zu schließen.

¹⁰¹ BGH NJW 2008, 575.

¹⁰² *Langenberg* in Schmidt-Futterer MietR BGB § 556 Rn. 296.

¹⁰³ *Blank* NZM 2008, 745 (748).

¹⁰⁴ *Gramlich* MietR Erläuterung zu § 9b.

¹⁰⁵ *Gramlich* MietR Erläuterung zu § 9b.

¹⁰⁶ LG Hamburg NJW-RR 1988, 907; aA AG Offenbach BeckRS 2003, 31002713 = ZMR 2005, 960.

iger Nachzahlungsansprüche berechtigt.¹⁰⁷ Beim Eigentümerwechsel während der laufenden Abrechnungsperiode trifft hingegen den **Neueigentümer** die Abrechnungspflicht.¹⁰⁸

V. Abrechnungsfrist

- 85 § 556 Abs. 3 S. 2 BGB stellt für den Vermieter eine äußerst bedeutsame Regelung dar. Der Vermieter ist gehalten, innerhalb eines Jahres nach dem Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter die Abrechnung mitzuteilen, da ihm andernfalls der Rechtsverlust gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB droht. Versäumt er diese Frist schuldhafte, ist eine **Nachforderung** ausgeschlossen. Für die Berechnung gelten die allgemeinen Vorschriften, insbesondere die §§ 186, 193 BGB. Für den Zeitpunkt der Mitteilung kommt es einzig auf deren Zugang beim Mieter an. Im Falle des Streits hat der Vermieter den rechtzeitigen Zugang zu beweisen. Die (rechtzeitige) Aufgabe der schriftlichen Mitteilung zur Post begründet keinen **Anscheinsbeweis** für den Zugang, schon gar nicht für dessen Rechtzeitigkeit. Wird die Abrechnung auf dem Postweg versandt und zu einem Zeitpunkt in den Briefkasten eingeworfen, zu dem mit der Entnahme der Post nach den gewöhnlichen Umständen gerechnet werden kann, ist der Zugang erfolgt, auch wenn der Empfänger den Briefkasten nicht leert. Wird die Abrechnung dem Mieter persönlich überreicht, bewirkt das den Zugang.¹⁰⁹ Den Mietern der Wohngemeinschaft muss die Abrechnung nicht gemeinsam zugehen oder an sie gerichtet sein; sie können als **Gesamtschuldner** auch einzeln auf Nachzahlung in Anspruch genommen werden.¹¹⁰ Allerdings läuft der Vermieter Gefahr, die Frist hinsichtlich der übrigen Mieter fruchtlos verstreichen zu lassen.
- 86 Der Vermieter behält ausnahmsweise dann sein Forderungsrecht, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Grundsätzlich trägt der Vermieter die **Obliegenheit**, alles daran zu setzen, innerhalb des vom Gesetz vorgegebenen Zeitraums die Abrechnung zu erstellen. Werden ihm die zur Erstellung der Abrechnung notwendigen Unterlagen von Behörden, Versorgern und Dienstleistern nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt und hat er seinerseits alles ihm Zumutbare unternommen, hat er die Verspätung nicht zu vertreten.¹¹¹

Hinweis:

- 87 Der Nachweis des Zugangs wird dem Vermieter im Streitfall sicher gelingen, wenn er die Abrechnung unter Anwesenheit von Zeugen in den Briefkasten des Mieters einlegt.

VI. Ergebnis der Abrechnung

1. Nachforderung

- 88 Bei dem WG-Typ A ist Schuldner des Vermieters allein der Hauptmieter. Der Vermieter darf ihm gegenüber über die Betriebskosten abrechnen, ganz gleich, ob die Inanspruchnahme der Wohnräume im **Innenverhältnis** auf den Hauptmieter zurückzuführen ist oder die Untermieter betrifft. Die mietrechtlichen Beziehungen zwischen dem Hauptmieter und seinem/n Untermieter/n ist ein eigenständiges, davon unabhängiges Verhältnis (→ § 3). Es obliegt deshalb dem Hauptmieter als Vermieter der Untermieter, mit diesen eine Abrede über die Verteilung der Betriebskosten zu treffen. Hierbei wird maßgeblich

¹⁰⁷ Wiederhold in BeckOK BGB, Ed. 1.11.2018, § 556 Rn. 114.

¹⁰⁸ BGH NZM 2001, 158.

¹⁰⁹ BGH NJW 1998, 3344.

¹¹⁰ Artz in Staudinger BGB § 556 Rn. 97.

¹¹¹ Lützenkirchen in Lützenkirchen MietR BGB § 556 Rn. 656 ff.